



Tisková zpráva

31. července, Praha

Regional Research Forum zveřejňuje údaje o kancelářském trhu v Brně a Ostravě za první pololetí roku 2025

O Regional Research Forum

Členové Regional Research Fora – CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills – usilují o poskytování co možná nejúplnějších, nejpresnějších a nejtransparentnějších dat o vývoji regionálních kancelářských trhů v České republice. Členové sdílejí základní informace o vývoji trhu a věří, že Regional Research Forum přispěje ke zlepšení transparentnosti regionálních kancelářských trhů.

Brno

- V první polovině roku 2025 byla dokončena jedna budova, a to Titanium X (10 900 m²)
- Ve výstavbě se nachází více než 103 100 m² kanceláří
- Nejvýznamnější transakcí byl pronájem společnosti ze sektoru energetiky
- Neobsazenost meziročně vzrostla na 12,7 %, v porovnání s koncem roku narostla o 0,6 procentního bodu.
- Nejvyšší dosahované nájemné opět mírně vzrostlo na úroveň 17,00–18,00 EUR / m² / měsíc

„Významným faktorem podporujícím poptávku po kancelářských prostorách v Brně je široká nabídka kvalifikovaných pracovníků, daná vysokým počtem studentů a absolventů technických oborů místních vysokých škol. Trh dále profituje z intenzivní výstavby moderních kanceláří, které odpovídají vysokým požadavkům firem na technickou úroveň, ESG standardy i atraktivní polohu v dobře dostupných centrálních částech města s kvalitní občanskou vybaveností. Pozoruhodné je, že ačkoliv je celková nabídka kancelářských prostor v Brně přibližně 5,6× menší než v Praze, množství ploch aktuálně ve výstavbě dosahuje již poloviny pražské úrovně. Tento vývoj podtrhuje dynamiku brněnského trhu. Na ostravském trhu je pak výstavba nových kanceláří omezená, díky čemuž rovněž meziročně mírně klesá neobsazenost,“ uvádí Jan Babka, vedoucí oddělení pronájmů kanceláří ve společnosti Knight Frank.

Nabídka kancelářských prostor v Brně

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Brně dosahovala na konci prvního pololetí roku 2025 celkem 704 900 m². Budovy třídy A představovaly 73 % celkové plochy, zbylých 27 % tvořily kanceláře třídy B.

V prvním pololetí roku 2025 byla dokončena jediná kancelářská budova – Titanium Skylight X (10 900 m²) developerské společnosti JRA Estate.

Během prvního pololetí roku 2025 započaly výstavbu následující kancelářské projekty: Dornych (27 600 m²) a dvě budovy v CTPark Brno - A 3.2 EF (8 700 m²) a G2 (7 400 m²).

Aktuálně je ve výstavbě deset projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 103 100 m², mezi nejvýznamnější patří výše zmíněný Dornych (27 600 m²), dále Ponávka A4 (16 800 m²) a Cerit III (10 800 m²).

Ve druhé polovině roku 2025 by měl být dokončen projekt Cerit III (10 800 m²), celková nová nabídka v tomto roce tak vzroste na 21 700 m². V příštím roce by pak mělo být na trh dodáno necelých 52 000 m².

Pro další informace kontaktujte prosím kohokoli z členů Regional Research Fora:



+420 771 288 023



+420 736 606 905



+420 736 606 905



+420 607 841 941



+420 224 217 217



+420 731 889 963

Největší realizované transakce v Brně

Největší transakcí první poloviny roku 2025 byl předpronájem společnosti ze sektoru energetiky v projektu Nová Zbrojovka D4 (10 500 m²), následovaný předpronájemem společnosti Sudop Real (3 300 m²) v projektu Landmark, a nový pronájem společnosti Abugo v budově Campus Science Park DE (1 900 m²).

Největší podíl na celkovém objemu poptávky v prvním pololetí měl sektor energetiky, následovaly technologické společnosti a sektor stavebnictví. Vedle nových pronájmů s expanzemi, měly v první polovině významný podíl na celkové realizované poptávce předpronájemy.

Neobsazenost kanceláří v Brně

Na konci prvního pololetí 2025 bylo v Brně celkem 89 500 m² volných moderních kancelářských ploch. Míra neobsazenosti se v meziročním srovnání zvýšila o 1,1 procentní bod na 12,7 %. V porovnání s koncem loňského roku narostla o 0,6 procentního bodu.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Brně se v první polovině roku 2025 zvýšilo a pohybovalo se v rozmezí 17,00–18,00 EUR za m² za měsíc. Nicméně u některých kancelářských jednotek mohou nájem dosahovat výrazně vyšších hodnot.

Ostrava

- **Nová výstavba kanceláří je v Ostravě omezená, v prvním pololetí nebyl dokončen žádný nový projekt, ale byla zahájena výstavba Polyfunkčního domu Václav**
- **Neobsazenost ostravských kanceláří meziročně klesla o 1,1 procentního bodu na 10,7 %**
- **Nejvyšší dosahované nájemné zůstalo stabilní**

Nabídka kancelářských prostor v Ostravě

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Ostravě činila na konci prvního pololetí roku 2025 celkem 245 700 m². V prvním pololetí roku 2025 nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova. Jediným projektem ve výstavbě je Polyfunkční dům Václav (3 000 m²) s plánovaným dokončením v roce 2027.

Největší realizované transakce v Ostravě

Nejvýznamnějším uzavřeným pronájemem byl nový pronájem společnosti Satum Czech v budově IQ Ostrava (1 900 m²), vedle finančního sektoru byly v realizované poptávce rovněž výrazněji zastoupeny technologické společnosti.

Neobsazenost kanceláří v Ostravě

Na konci prvního pololetí 2025 jsme v Ostravě zaznamenali 26 400 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti v meziročním srovnání klesla o 1,1 procentního bodu na úroveň 10,7 %. V porovnání s koncem roku 2024 se snížila o 0,8 procentního bodu.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě v první polovině roku 2025 zůstalo stabilní na úrovni 14,00–14,50 EUR za m² za měsíc.

Pro další informace kontaktujte prosím kohokoli z členů Regional Research Fora:



+420 771 288 023



+420 736 606 905



+420 736 606 905



+420 607 841 941



+420 224 217 217



+420 731 889 963

Příloha

Regional Research Forum

Minimální požadavky pro zařazení do celkové výměry moderních kanceláří třídy A nebo třídy B zahrnují:

- Dokončení nebo rekonstrukce po roce 1990
- Velikost pronajímatelné plochy alespoň 1 000 m²
- Dostupné jednotky jsou inzerovány odpovídajícím způsobem

Při hodnocení kvality nemovitosti jsou zahrnuty následující hlavní kategorie se stručným popisem:

- Technické specifikace – jak dobře je nemovitost postavena a vybavena.
- Smart technologie – efektivita budovy, jaké smart technologie používají a jaké nadstandardní vybavení budovy nabízejí
- Lokalita – dostupnost, služby a občanská vybavenost v blízkosti nemovitosti
- Servis a zabezpečení – jakým způsobem je budova zabezpečena a spravována
- Parkování – parkovací poměry s různými požadavky na budovy v centru města, ve vnitřním městě a ve vnějším městě
- Stáří budovy – dokončení budovy nebo poslední rekonstrukce
- Subjektivní hodnocení – subjektivní hodnocení členů Regional Research Fora.

Každé z kritérií má podkategorie, které umožňují bodování, což vede ke konečnému skóre nemovitosti. Maximální hodnoty každé kategorie jsou následující:

Kategorie	Podíl na celkovém hodnocení
Technické specifikace	41 %
Smart technologie	18 %
Lokalita	9 %
Servis a zabezpečení	9 %
Věk budovy	8 %
Parkování	8 %
Subjektivní hodnocení	7 %

Definice

Celková výměra:	Celková výměra dokončených kancelářských ploch (obsazených či neobsazených), nově postavených od roku 1990 nebo zrekonstruovaných, třídy A a B, obsazených majitelem nebo k pronájmu. Budovy státní správy jsou vyloučeny, stejně jako budovy s výměrou menší než 1 000 m ² .
Nová nabídka:	Nově dokončené nebo zrekonstruované budovy, které obdržely kolaudační rozhodnutí v daném období.
Kanceláře třídy A:	Pokud budova splňuje alespoň 6 ze 7 „klíčových kritérií“ a alespoň 5 ze 7 „doplňkových kritérií“, je hodnocena jako budova třídy A.
Kanceláře třídy B:	Pokud budova splňuje alespoň 2 ze 7 „klíčových kritérií“ a alespoň 4 ze 7 „doplňkových kritérií“, je hodnocena jako budova třídy B.
Realizovaná poptávka:	Hrubá plocha reprezentuje celkovou podlahovou plochu pronajatou nebo předpronajatou, prodanou nebo předprodanou uživateli za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podnájmy, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.
Předpronájem:	Aktivní předpronájem budovy začíná poté, co je hotov předběžný design pro ukázkou budoucím nájemníkům. Předpronájemem se nazývá takový pronájem, který se uskuteční před začátkem výstavby.
Míra neobsazenosti:	Podíl fyzicky volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.
Nejvyšší nájemné:	Dosahované nájemné za nové budovy, vysoké technické kvality v budovách v nejlepších lokalitách.

COPYRIGHT © Regional Research Forum 2025

Tato publikace je vlastnictvím Regional Research Fora (Členové: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank, Savills) a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmkoliv prostředky, a to jako část nebo celek bez uvedení Regional Research Fora jako zdroje informace. Informace obsažené v publikaci byly získány ze zdrojů považovaných za důvěryhodné. Nicméně správnost informace nezaručujeme. O nepřesnostech nás informujte, abychom je mohli opravit. Regional Research Forum na sebe neváže odpovědnost za škodu nebo ztrátu způsobenou jakoukoliv neúmyslnou nepřesností v této zprávě.

Pro další informace kontaktujte prosím kohokoli z členů Regional Research Fora:



+420 771 288 023



+420 736 606 905



+420 736 606 905



+420 607 841 941



+420 224 217 217



+420 731 889 963